# PERSPECTIVES DU MARCHÉ DU LOGEMENT

Société Canadienne d'hypothèques et de Logement

## Survol du marché de l'habitation

### La demande fléchira au cours du second semestre de 2003

## EDMONTON
PRINTEMPS 2003

Le marché de l'habitation d'Edmonton connaîtra une autre excellente année en 2003, quoiqu'un peu moins faste que l'année dernière. L'économie demeurera vigoureuse, car elle sera soutenue par des investissements de capitaux dans le secteur de l'énergie et l'activité intense dans les secteurs de la prospection et des services liés à l'exploitation du pétrole et du gaz. Par contre, le climat d'incertitude mondiale pourrait miner la confiance des consommateurs, et l'on prévoit que les taux hypothécaires monteront au cours du second semestre s'il y a une forte reprise économique aux États-Unis.

À Edmonton, le marché des logements existants pour propriétaire-occupant continuera de s'apaiser, poursuivant une tendance amorcée au cours de la deuxième moitié de 2002. Les hausses de prix dans les deux chiffres affichées l'an dernier étaient attribuables à un déséquilibre du marché, soit au trop grand nombre d'acheteurs compte tenu du nombre d'inscriptions. Le marché s'est rapproché du seuil d'équilibre au printemps de 2003, ce qui aidera à modérer la forte augmentation des prix. Étant donné que les taux hypothécaires élevés comprimeront légèrement la demande, le volume des ventes continuera de se contracter. Il n'en demeure pas moins que l'année 2003 sera bonne pour les courtiers immobiliers de la région.

En 2002, les constructeurs d'habitations individuelles de la région ont connu la meilleure année de leur histoire, en parvenant à battre le record de 658 mises en chantier établi en 1978. La demande a été soutenue à la fois par la faiblesse des taux hypothécaires, la vigueur de l'économie et l'amenuisement des stocks de logements neufs et de logements existants. La construction de maisons individuelles ralentira cette année, car le stock de logements invendus des constructeurs commencera à s'accumuler. Sur le marché du neuf, la demande se contractera en raison de la concurrence plus vive livrée par le marché de l'existant, où le nombre d'inscriptions ira croissant, et de la hausse prévue des taux hypothécaires d'ici à l'été. Les constructeurs de logements collectifs ont affiché l'année dernière leur meilleure performance des vingt dernières années. La SCHL s'attend à ce la construction ralentisse légèrement dans cette catégorie au cours des prochains mois, à mesure que le nombre de logements achevés dépassera le nombre de logements écoulés. Les constructeurs verront alors leur stock de logements inoccupés s'accroître, en particulier du côté des appartements neufs.

Graphique 1
**Les ventes fléchissent encore en 2003**

Source : Chambre immobilière d'Edmonton
*Prévisions : SCHL

Sur le marché locatif, l'offre a augmenté en 2002 grâce à des ajouts au parc locatif. Toutefois, malgré cette amélioration, les loyers ont progressé plus rapidement que l'inflation. Le parc de logements locatifs continuera de se remplumer cette année, puisqu'il y aura davantage d'appartements achevés. Cette croissance de l'offre contribuera à ralentir l'escalade des loyers et elle aura pour effet d'atténuer le rythme de la construction de logements locatifs au cours du second semestre.

### SOMMAIRE


1 **Survol du marché de l'habitation**
La demande de logements demeurera vive, mais moins qu'en 2002. Elle faiblira à mesure que la hausse des prix et des taux hypothécaires fera sentir ses effets.

2 **Marché de l'existant**
En 2003, le volume des ventes sera inférieur à celui enregistré en 2002. Comme le marché sera plus proche du seuil d'équilibre, les stocks seront en meilleure posture et les prix augmenteront à un rythme plus modéré.

3 **Marché du neuf**
Les constructeurs d'habitations connaîtront une autre excellente année en 2003, mais ils ralentiront la cadence à mesure que l'année avancera. Le rythme des mises en chantier de maisons individuelles, qui avait atteint un record en 2002, ne sera pas maintenu. Dans la catégorie des logements collectifs, l'activité fléchira également à mesure que le stock se regarnira.

6 **Marché locatif**
Le marché locatif s'assouplira, grâce à l'ajout de nouveaux logements. Les loyers continueront d'augmenter, mais moins rapidement qu'au cours des deux années précédentes.

7 **Aperçu de la situation économique**
Les investissements dans le secteur de l'énergie continueront de soutenir la relance de l'économie. Le prix élevé du pétrole et du gaz stimulera les activités de prospection et le secteur des services liés à l'exploitation de ces ressources. Même s'il se créera moins d'emplois en 2003, le marché du travail demeurera assez vigoureux pour maintenir la demande de logements à un niveau élevé.

8 **Résumé des prévisions**


SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

# Marché de l'existant

## Le marché sera plus équilibré en 2003

Le marché des logements existants d'Edmonton a commencé à s'emballer au cours du premier semestre de 2002. En raison du stock limité et de la période d'inscription très courte des habitations existantes à vendre, les prix de revente ont monté en flèche dans la région. Le marché devrait toutefois s'apaiser cette année, particulièrement au cours du deuxième semestre, en réaction à la hausse continue des frais de possession d'une habitation et – quoique moins prononcée – des prix.

En 2002, la faiblesse des taux hypothécaires, l'essor de l'économie et l'offre limitée de logements neufs ont alimenté la demande de logements existants. Celle-ci étant supérieure à l'offre, le marché a favorisé les vendeurs, ce qui a poussé la période d'inscription moyenne à un niveau exceptionnellement bas au deuxième trimestre de l'an dernier. Toutefois, les ventes de 2002 n'ont pu atteindre le sommet record de 2001, à cause des hausses de prix dans les deux chiffres et de la rareté des inscriptions.

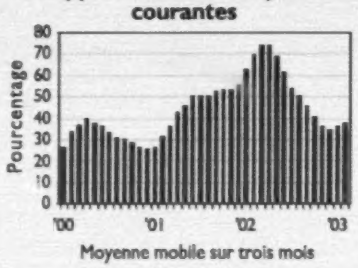
À la chambre immobilière d'Edmonton, le prix de revente moyen des habitations a atteint un sommet inégalé en 2002. Il s'est chiffré à 150 258 $, une hausse de près de 13 % par rapport à l'année précédente. Il n'est pas surprenant que les prix ait autant grimpé, car l'équilibre du marché a nettement favorisé les vendeurs au cours de la première moitié de 2002. Avec le temps, l'escalade rapide des prix a cependant commencé à peser sur la demande. En effet, de plus en plus d'acheteurs éventuels ont commencé à avoir de la difficulté à trouver un produit dans la fourchette de prix à leur portée.

Le graphique 2 illustre la courbe du rapport ventes-inscriptions courantes de la chambre immobilière d'Edmonton. La moyenne frisant les 70 % enregistrée au premier semestre de 2002 est l'une des plus élevées jamais établies. Toutefois, au fil des mois, le marché est devenu plus équilibré et le rapport ventes-inscriptions courantes a baissé, pour se chiffrer à 35 % en fin d'année. La SCHL fixe à 30 % le seuil à partir duquel ce ratio indique qu'un marché équilibré commence à favoriser les vendeurs. Bien que le marché de la revente soit demeuré favorable aux vendeurs durant le premier trimestre de 2003, les ventes ont continué de se tasser. Par ailleurs, comme le nombre d'inscriptions courantes est à la hausse, le marché devrait se rapprocher encore plus du seuil d'équilibre cette année.

Au cours du second semestre de 2002, les conditions du marché se sont améliorées pour les acheteurs. Le rythme des ventes a commencé à faiblir, ce qui a fait croître le volume des inscriptions courantes. Les ventes résidentielles ont continué de fléchir en janvier et en février 2003, soit de presque 8 % par rapport à l'année précédente, pour tous les types de logements. En même temps, le nombre de nouvelles inscriptions a continué de croître à un rythme soutenu. La combinaison de ces deux tendances s'est traduite par une augmentation de 73 % du nombre des inscriptions courantes en février.

Le tableau 1 compare les statistiques annuelles de ventes et de prix se rapportant aux maisons individuelles vendues par l'intermédiaire du S.I.A.® dans les districts de la ville d'Edmonton et dans les grandes municipalités environnantes en 2001 et en 2002. Après avoir connu une année record en 2001, les ventes S.I.A.® de maisons individuelles ont reculé de presque 8 % l'an dernier. Ce repli a été observé à peu près partout dans la région, sauf à Leduc et dans le secteur Centre d'Edmonton, où les prix ont

Graphique 2
**Rapport ventes-inscriptions courantes**




Source : Chambre immobilière d'Edmonton, février 2003

tendance à se situer sous la moyenne. Ces deux secteurs ont néanmoins affiché des hausses de prix importantes, car les logements dans les fourchettes de prix inférieures se sont fais plus rares. Les ventes ont fléchi dans tous les autres secteurs, mais plus particulièrement à Sherwood Park et dans le secteur Centre-Nord d'Edmonton, où les ventes de maisons individuelles ont baissé respectivement de 14 et 13 %, surtout à cause de la pénurie de logements.

Au cours des deux premiers mois de 2003, les ventes de maisons individuelles se sont tassées de 11 % dans l'agglomération d'Edmonton. L'affaiblissement de la demande est attribuable au comportement prudent des consommateurs eu égard à l'alourdissement des frais de possession d'une habitation, qui s'explique par les prix très élevés et la légère remontée des taux hypothécaires.

## Les hausses de prix reviennent sous la barre des 10 %

Le prix de vente moyen a atteint un sommet sans précédent en 2002, en conséquence du déséquilibre grandissant entre la demande et les

Tableau 1
**Ventes S.I.A.® - de maisons individuelles**
Période de janvier à décembre (var. en % de 2001 à 2002)

| | Ventes | | | Prix moyen ($) | | | Prix médian ($) | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2001 | 2002 | %Var | 2001 | 2002 | %Var | 2001 | 2002 | %Var |
| Nord-Ouest | 452 | 413 | -8.6 | 120,899 | 143,970 | 19.1 | 122,500 | 140,000 | 14.3 |
| Centre-Nord | 1,442 | 1,258 | -12.8 | 144,110 | 165,887 | 15.1 | 138,000 | 159,900 | 15.9 |
| Nord-Est | 610 | 586 | -3.9 | 122,308 | 139,590 | 14.1 | 122,700 | 138,500 | 12.9 |
| Centre | 585 | 616 | 5.3 | 86,899 | 105,542 | 21.5 | 82,500 | 98,700 | 19.6 |
| Ouest | 1,161 | 1,063 | -8.4 | 183,533 | 203,634 | 11.0 | 165,000 | 183,000 | 10.9 |
| Sud-Ouest | 1,235 | 1,119 | -9.4 | 207,135 | 237,583 | 14.7 | 190,000 | 217,890 | 14.7 |
| Sud-Est | 1,668 | 1,506 | -9.7 | 140,293 | 163,200 | 16.3 | 135,500 | 158,000 | 16.6 |
| St. Albert | 872 | 764 | -12.4 | 184,897 | 209,959 | 13.6 | 174,900 | 196,000 | 12.1 |
| Sherwood Park | 908 | 777 | -14.4 | 177,210 | 203,365 | 14.8 | 167,000 | 193,000 | 15.6 |
| Leduc | 242 | 247 | 2.1 | 142,129 | 163,455 | 15.0 | 135,000 | 155,000 | 14.8 |
| Spruce Grove | 279 | 271 | -2.9 | 140,085 | 161,121 | 15.0 | 134,000 | 155,000 | 15.7 |
| Ft. Saskatchewan | 181 | 165 | -8.8 | 140,006 | 152,779 | 9.1 | 131,500 | 146,200 | 11.2 |
| **Tous les secteurs** | **11,258** | **10,411** | **-7.5** | **150,874** | **171,599** | **13.7** | **142,000** | **163,000** | **14.8** |

Source : Chambre immobilière d'Edmonton (CIE)

inscriptions courantes. Le prix de vente S.I.A.® d'une maison individuelle ordinaire a bondi de presque 14 % durant l'année, pour se chiffrer à 171 599 $. Cette hausse des prix devrait cependant s'essouffler en 2003, étant donné que les prix ne pourront pas continuer longtemps à croître plus rapidement que le revenu des acheteurs et que les taux d'intérêt ne resteront pas à des niveaux exceptionnellement bas. En janvier et février 2003, le prix de revente moyen d'une maison individuelle s'est accru de 8 %. Puisque la demande subit moins de pressions et que le stock se remplume, la hausse des prix devrait se maintenir sous la barre des 10 % pendant le reste de l'année.

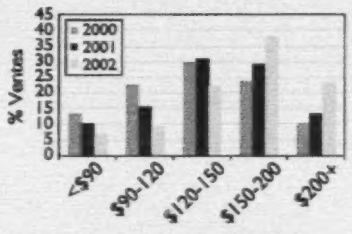
Une bonne part des hausses de prix de l'an dernier étaient associées à un changement important de la répartition des ventes. En effet, moins de logements à bon marché étaient offerts sur le marché. Comme il est indiqué au tableau 3, les ventes de maisons individuelles de moins de 150 000 $ ont considérablement diminué, au profit de celles dans la fourchette de prix supérieure à 150 000 $. La part de marché des logements compris dans cette fourchette de prix a bondi à 62 % en 2002, alors qu'elle n'était que de 43 % en 2001.

Même si, ce printemps, l'offre globale de logements à vendre est mieux garnie que l'an dernier, les maisons individuelles de moins de 150 000 $ demeurent rares. Les acheteurs qui les recherchent devront de plus en plus opter pour des jumelés et des appartements en copropriété, qui représentent une option plus abordable.

## La demande de copropriétés demeure vive

La demande de copropriétés existantes a continué de croître en 2002. Il s'en est vendu 4 194, soit 10,6 % de plus qu'en 2001. En comparant les ventes de janvier et février 2003 à celles de la même période l'an dernier, on constate un accroissement d'un peu plus de 3 %. Au premier trimestre de 2003, les inscriptions se sont redressées sur le marché de la copropriété grâce à un afflux de nouvelles inscriptions. Cependant, l'offre de logements en copropriété de moins de 100 000 $ demeure serrée dans toute la région.

Graphique 3
**Les habitations de plus de 150 000 $ obtiennent une plus grande part du marché**




Prix en milliers de dollars

Source : Chambre immobilière d'Edmonton

Les copropriétés représentent en général une option abordable pour bon nombre d'accédants à la propriété. Comme le loyer des logements locatifs et le prix des maisons ont fortement augmenté l'an dernier, les copropriétés à prix modéré sont devenues encore plus attrayantes à leurs yeux. Toutefois, même si les perspectives de vente demeurent prometteuses en 2003, de nombreux acheteurs éventuels seront gênés par l'augmentation des prix et des frais de possession mensuels (y compris les frais de copropriété), ce qui freinera la croissance des ventes.

À la fin de 2002, le prix moyen des copropriétés vendues par l'intermédiaire du S.I.A.® avait monté de 18,5 % pour atteindre 109 726 $, et une nouvelle hausse de l'ordre de 7 % est attendue cette année. Comme c'était le cas en 2001, le nombre de logements en copropriété vendus à un prix supérieur à 100 000 $ a augmenté, au détriment de ceux de moins de 80 000 $. En effet, alors que le nombre global d'inscriptions courantes a monté en mars, le nombre de copropriétés à bon marché a considérablement diminué, si bien que les acheteurs devront passer à une fourchette de prix supérieure, ce qui freinera la demande. Les logements neufs ne pourront être offerts à moins de 100 000 $, à cause de leur coût de construction élevé.

## Le logement sera moins abordable en 2003

Après avoir connu un répit en 2001, les frais de possession mensuels d'une habitation ont augmenté en 2002. Quoique la moyenne annuelle des taux hypothécaires ait légèrement reculé l'an dernier, la réduction des sommes consacrées aux remboursements hypothécaires n'a pas été suffisante pour mettre les consommateurs à l'abri de la hausse du coût du logement. Ainsi, les frais de possession mensuels d'une habitation ordinaire vendue par l'intermédiaire du S.I.A.® a grimpé de 8 % l'an dernier, par suite du bond de 13 % du prix moyen des logements. La hausse du coût des services publics n'a pas aidé non plus.

Les perspectives demeurent peu reluisantes pour l'abordabilité en 2003. Même si l'on ne prévoit pas d'autres hausses de prix dans les deux chiffres, les acheteurs devront tout de même payer plus, chaque mois, pour la même maison S.I.A.® « moyenne ». L'effet sur les prix sera amplifié – et l'abordabilité se détériorera encore plus – lorsque les taux hypothécaires se mettront à monter. Par exemple, même si les prix demeuraient à leur niveau de décembre 2002, la hausse des taux d'intérêt ferait grimper les frais de possession de 4 %. En 2003, les acheteurs débourseront près de 8 % de plus, en moyenne, pour les frais de possession usuels (principal et intérêts), ce qui refoulera la demande à mesure que l'année avancera.

# Marché du neuf

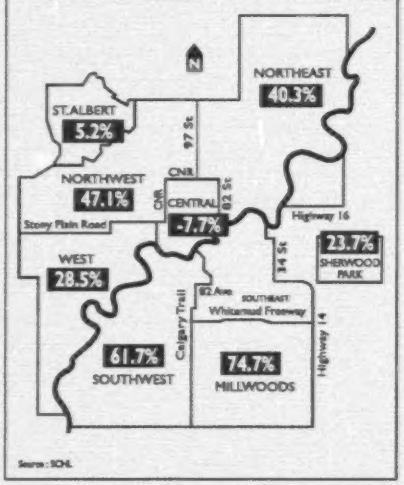
## Moins de mises en chantier en 2003

On a dénombré un total de 12 581 mises en chantier dans l'agglomération d'Edmonton en 2002, ce qui ne s'était pas vu depuis 1978. Il s'agit d'une croissance de 60 % par rapport à 2001. L'activité record du côté des logements individuels est attribuable à la rareté de l'offre sur le marché de l'existant, aux taux hypothécaires très bas et à la croissance soutenue de l'emploi. Du côté des logements collectifs, les mises en chantier ont atteint leur plus haut niveau des 20 dernières années, grâce au sentiment franchement optimiste des investisseurs et à la forte demande tant de logements locatifs que de logements pour propriétaire-occupant.

Au cours du premier trimestre de 2003, le total des mises en chantier a chuté de 18 % par rapport au trimestre correspondant de 2002. La vigueur continue des mises en chantier de maison individuelles a été contrebalancée par un ralentissement important de la construction de collectifs. Les taux d'intérêt demeurant très bas, les perspectives de vente s'annoncent encore très prometteuses pour la saison de chasse aux maisons neuves ce printemps. Toutefois, la croissance observée au premier trimestre pour les logements individuels ne pourra pas se poursuivre toute l'année. En mars, les logements en construction étaient beaucoup plus nombreux qu'à la même période l'an dernier, et les stocks sont appelés à s'accroître, car le taux d'achèvement sera supérieur au taux d'écoulement au printemps. Par ailleurs, une pénurie de main-d'œuvre et le coût croissant des terrains ont fait grimper le prix moyen des maisons neuves. Combinés à des taux hypothécaires plus élevés cet été, ces facteurs entraîneront un relâchement de la demande. La SCHL prévoit que le ralentissement modéré

**Les mises en chantier de maisons individuelles ont atteint un sommet sans précédent en 2002**

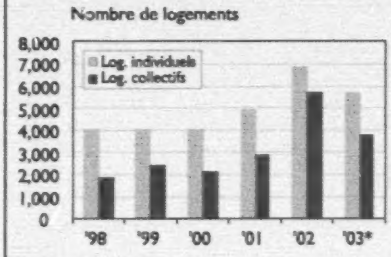
De janvier à juillet (variation en %, 2001/2002)




Source : SCHL

Graphique 4

**Les mises en chantier d'habitations se replient en 2000**




Source/*Prévisions : SCHL

de la croissance de l'emploi, l'accumulation des stocks de logements existants et la hausse prévue des frais de possession d'une habitation feront reculer la demande de logements neufs.

Parmi les maisons individuelles construites dans l'agglomération en 2002, 61 % étaient situées dans la ville d'Edmonton, contre 57 % en 2001. La progression de 48 %, d'une année à l'autre, des mises en chantier de maisons individuelles dans la ville d'Edmonton explique en partie le niveau record des mises en chantier de ce type dans la région. Le comté de Strathcona et St. Albert sont les collectivités de banlieue les plus importantes de l'agglomération. En 2002, la hausse des mises en chantier de logements individuels a été de 4 % à St. Albert, et de presque 24 % dans le comté de Strathcona (total de 912 mises en chantier). Le comté de Sturgeon et Fort Saskatchewan ont également affiché de fortes augmentations d'une année à l'autre, soit de respectivement 45 et 43 %, ce qui correspond à 42 et 32 mises en chantier.

L'an dernier, 29 % des maisons individuelles mises en chantier dans la ville d'Edmonton étaient situées dans le secteur Nord-Ouest, qui est demeuré bon premier à ce chapitre. Par ailleurs, c'est dans le Sud-Est que les mises en chantier de logements individuels se sont multipliées le plus rapidement, affichant un bond de presque 75 % par rapport à 2001. Ces deux secteurs sont recherchés parce qu'ils offrent un nombre appréciable de maisons individuelles neuves à moins de 200 000 $. L'activité a également été intense dans la zone Sud-Ouest, où elle s'est accrue de 62 % sur un an. Même si cette zone affiche une forte proportion de maisons plus chères que la moyenne, l'offre de terrains y était généralement meilleure que dans d'autres districts en raison du grand nombre de terrains résidentiels aménagés en 2001 et en 2002.

Le prix moyen d'un logement neuf ordinaire a augmenté de presque 9 % d'une année à l'autre, pour atteindre 204 921 $ en 2002. Cette croissance est quasiment trois fois plus forte que celle enregistrée un an plus tôt. Les constructeurs ont relevé leurs prix afin de protéger leur marge bénéficiaire contre la hausse du coût des terrains, de la main-d'œuvre et des matériaux. Tout comme dans le marché de l'existant, l'escalade du prix moyen s'est reflétée sur la répartition des ventes. Malgré que la superficie des maisons soit demeurée plutôt constante dans l'agglomération, en moyenne, la part de marché des logements de moins de 160 000 $ a fondu, passant de 36 %, en 2001, à 23 %, en 2002. À l'inverse, la part de marché des logements de plus de 200 000 $ a grimpé pour représenter 42 % du marché du neuf l'an dernier, alors qu'elle se situait à 32 % en 2001.

Même si le prix des habitations neuves s'est fortement apprécié l'an dernier, la croissance a été encore plus marquée (dans les deux chiffres)

Graphique 5

**Écoulement des maisons individuelles neuves**

Source : SCHL

du côté de la maison existante ordinaire, ce qui a permis de rétrécir l'écart entre les deux pour la deuxième année consécutive. Cet écart, de 33 322 $, frisait en moyenne 43 700 $ entre 1998 et 2000; il s'est rétréci de plus de 10 000 $ au cours des deux dernières années. Ce repli de l'écart entre le prix d'une habitation neuve ordinaire et le prix d'une habitation existante a avantagé les constructeurs sur le plan du marketing et a remonté leur moral. En 2003, c'est la tendance inverse qui sera observée. Puisque le prix des maisons neuves augmentera légèrement plus que le prix de revente moyen, l'écart de prix devrait plutôt s'élargir et se chiffrer autour de 39 500 $.

Comme il est indiqué dans le tableau 2, le nombre de maisons individuelles neuves écoulées s'est accru de 15 % dans la région en 2002, une hausse appréciable, pour atteindre 5 407. Par ailleurs, pour la période de janvier et février 2003, le nombre de logements achevés a monté en flèche, de presque 70 % d'une année à l'autre. Étant donné que le nombre de logements

Tableau 2

**Logements individuels neufs écoulés selon le secteur**

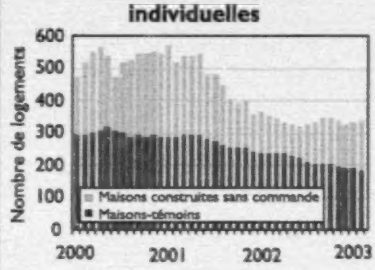
Période de janvier à décembre (var. en % de 2001 à 2002)

| | Ventes | | | Prix moyen ($) | | | Prix médian ($) | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2000 | 2001 | %Var | 2000 | 2001 | %Var | 2000 | 2001 | %Var |
| Centre-Nord | 151 | 129 | -14.6 | 161,197 | 200,958 | 24.7 | 155,000 | 170,200 | 9.8 |
| Nord-Est | 194 | 278 | 43.3 | 165,510 | 175,703 | 6.2 | 159,117 | 167,450 | 5.2 |
| Nord-Ouest | 773 | 878 | 13.6 | 185,019 | 189,262 | 2.3 | 176,800 | 179,900 | 1.8 |
| Centre-Sud | 31 | 33 | 6.5 | 260,732 | 268,706 | 3.1 | 217,000 | 249,500 | 15.0 |
| Sud-Est | 436 | 553 | 26.8 | 174,510 | 195,543 | 12.1 | 166,500 | 177,400 | 6.5 |
| Sud-Ouest | 613 | 744 | 21.4 | 231,852 | 246,008 | 6.1 | 209,900 | 222,713 | 6.1 |
| Ouest | 393 | 551 | 40.2 | 192,234 | 215,806 | 12.3 | 175,000 | 195,900 | 11.9 |
| **Total Ville d'Edmonton** | **2,591** | **3,166** | **22.2** | **193,482** | **208,408** | **7.7** | **178,200** | **188,800** | **5.9** |
| Fort Saskatchewan | 63 | 74 | 17.5 | 193,208 | 219,364 | 13.5 | 183,900 | 205,550 | 11.8 |
| Leduc | 86 | 110 | 27.9 | 174,872 | 189,628 | 8.4 | 172,950 | 188,650 | 9.1 |
| Comté de Parkland | 195 | 236 | 21.0 | 135,528 | 174,327 | 28.6 | 126,213 | 162,990 | 29.1 |
| Spruce Grove | 141 | 155 | 9.9 | 136,841 | 162,485 | 18.7 | 134,518 | 151,705 | 12.8 |
| St. Albert | 368 | 368 | 0.0 | 214,174 | 243,017 | 13.5 | 205,000 | 221,350 | 8.0 |
| Comté de Strathcona | 808 | 761 | -5.8 | 203,609 | 210,867 | 3.6 | 184,500 | 200,000 | 8.4 |
| Total-Municipalités rurales | 2,120 | 2,241 | 5.7 | 183,124 | 200,002 | 9.2 | 170,000 | 189,000 | 11.2 |
| **RMR d'Edmonton** | **4,711** | **5,407** | **14.8** | **188,821** | **204,921** | **8.5** | **175,000** | **189,000** | **8.0** |

Source : SCHL

Graphique 6

**Faible stock de maisons individuelles**




Logements achevés et inoccupés

Source : SCHL, février 2003

écoulés a évolué pratiquement au même rythme, le stock est demeuré plutôt stable. Toutefois, il est peu probable que ce taux d'écoulement pourra être maintenu, vu la montée en flèche prévue du nombre de logements qui seront achevés ce printemps. La SCHL estime que l'effet combiné de la hausse des prix, de l'offre accrue de maisons existantes et de la légère remontée des taux d'intérêt feront baisser les ventes de logements neufs au cours des prochains mois.

En février 2003, il y avait 348 logements individuels achevés et inoccupés à vendre dans l'agglomération, c'est-à-dire trois de moins qu'à la même période l'an dernier. Toutefois, si l'on retranche les maisons-témoins du calcul, la situation est tout autre. Alors qu'en février 2002 le stock de 352 logements comprenait 236 maisons-témoins et 116 maisons construites sans commande, le stock de maisons à vendre était plutôt composé de 200 maisons-témoins et de 148 maisons construites sans commande, en février 2003. C'est donc dire que le nombre de maisons-témoins a fléchi de 15 %, tandis que le nombre de maisons construites sans commande a grimpé de 28 %.

Étant donné que le nombre de maisons construites sans commande demeure bas selon la norme et que beaucoup de commandes ont été passées, le rythme d'activité devrait en général égaler au premier semestre de 2003 celui enregistré à la même période l'an dernier. Toutefois, le nombre de logements en construction en février était de 63 % supérieur à ce qu'il était en février 2002. On peut s'attendre à ce que la construction de maisons individuelles ralentisse en 2003, car le stock de maisons invendues commencera à s'accumuler. Ceci étant dit, les mises en chantier de maisons individuelles demeureront vives cette année par rapport à ce qu'elles étaient avant 2002, qui a été une année record.

## L'offre de terrains s'améliore pour les constructeurs

Notre rapport sur les perspectives pour l'automne 2002 signalait que l'offre de terrains à bâtir dans la région métropolitaine avait chuté de 13 % au milieu de l'année par rapport à juin 2001, les promoteurs ayant sous-estimé le nombre de mises en chantier de maisons individuelles au premier semestre de 2002. La situation a connu un revirement au deuxième semestre, les promoteurs ayant alors plus de terrains à offrir que ce dont les constructeurs avaient besoin dans l'agglomération. Selon le Rapport Doesburg, produit tous les trimestres pour l'Urban Development Institute (UDI) d'Edmonton, on comptait 8 411 terrains vacants pour maisons individuelles dans la région de la capitale à la fin de 2002, contre 5 785 en décembre 2001. Comme le taux d'écoulement moyen sur trois mois s'établissait à 589 par mois à la fin de l'année, l'offre de terrains en décembre 2002, selon le rapport Doesburg, était d'une durée de 14,3 mois. Par comparaison, la durée de l'offre était de 9,1 mois au milieu de 2002.

Après avoir augmenté de 6,3 % en 2001, le prix d'un terrain standard destiné à la construction d'une maison individuelle à Edmonton s'est alourdi de 7,6 % en 2002 pour atteindre en moyenne 59 127 $, selon le Relevé des logements écoulés sur le marché établi mensuellement par la SCHL. L'élévation du coût de la main-d'œuvre, des matériaux et des terres de remplacement contribuera à faire monter les prix à nouveau (hausse prévue variant entre 8 et 10 %), et ce, même si l'offre sera momentanément excédentaire au printemps.

## Baisse prévue des mises en chantier de collectifs en 2003

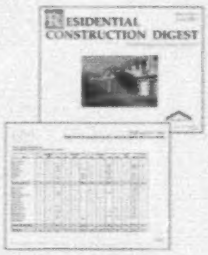
En 2002, les mises en chantier de logements collectifs ont bondi de 98 % par rapport à l'année précédente, pour atteindre 5 721 – du jamais vu en 20 ans. Avec des hausses enregistrées tant du côté des logements locatifs que de celui des copropriétés, les mises en chantier d'appartements ont été exceptionnelles en 2002 grâce au taux d'écoulement élevé des habitations, surtout au centre-ville d'Edmonton. La flambée des prix des copropriétés existantes, le faible nombre d'appartements inoccupés et la progression rapide des loyers ont fortement incité les promoteurs et les investisseurs à faire construire de nouveaux immeubles d'appartements l'an dernier. Par ailleurs, le marché immobilier d'Edmonton a bénéficié d'investissements importants de la part de sociétés de placement immobilier, de caisses de retraite, d'institutions, d'organismes publics et d'entreprises privées. Cette vague d'investissements n'est pas étonnante compte tenu de la faiblesse des marchés des actions en Amérique du Nord ces dernières années. Au cours des prochains mois, la construction résidentielle devrait ralentir à mesure que le rythme d'achèvement des logements s'accélérera par rapport à celui des écoulements.

En 2002, 81 % des logements collectifs mis en chantier dans l'agglomération étaient situés dans la ville d'Edmonton, contre 67 % l'année précédente, une hausse en grande partie attribuable à la forte construction d'appartements au centre-ville. L'an dernier, les mises en chantier de collectifs se sont beaucoup accrues également dans certaines collectivités, comme celles de St. Albert, de Spruce Grove et de Stony Plain. En revanche, elles ont diminué dans la ville de Leduc et à Strathcona.

Le nombre de logements collectifs écoulés était élevé à la fin de 2002, ce qui a contribué à faire descendre les stocks de logements inoccupés. En effet, on comptait 453 logements collectifs neufs en stock à la fin de l'année, soit 11 % de moins qu'en décembre 2001. Les stocks sont demeurés faibles jusqu'à la fin de février 2003, le rythme d'écoulement ayant légèrement dépassé celui des achèvements. Cependant, en février 2003, 4 975 logements collectifs étaient en construction dans la région métropolitaine, soit plus du double du nombre enregistré un an plus tôt. En janvier et février cette année, le nombre de collectifs achevés a chuté de 47 % par rapport aux mêmes mois l'an dernier. Or, la situation devrait connaître un revirement rapide au cours des prochains mois. Les promoteurs surveilleront attentivement le rythme des écoulements pour voir s'il suit bien celui des achèvements d'habitations. La SCHL s'attend à ce que les stocks augmentent ce printemps, de sorte que le nombre de mises


**RECUEIL DE TABLEAUX STATISTIQUES SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION**

Le Recueil de tableaux statistiques sur le marché de l'habitation (Residential Construction Digest), une nouvelle publication de la SCHL, renferme toutes les statistiques du logement que vous avez toujours voulu obtenir sur votre marché local.




Publié tous les mois, ce recueil vous offre plus de 60 tableaux exposant des données complètes sur le marché de l'habitation. Les tendances du marché vous sont dévoilées, de façon claire et précise, pour vous permettre de cerner les occasions qui s'offrent à vous.

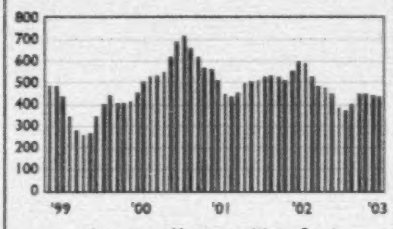
Pour des questions pratiques, le rapport est distribué électroniquement, en format PDF. La table des matières referme des liens dynamiques qui vous permettent d'aller consulter directement les tableaux qui vous intéressent.

Vous pouvez vous abonner au rapport pour la modique somme de 350 $ par année (TPS en sus); il est également possible d'en obtenir gratuitement un extrait. Veuillez téléphoner au (877) 722-2642

Gagnez en efficacité grâce au Recueil de tableaux statistiques sur le marché de l'habitation!

Graphique 7

**Le stock de collectifs non écoulés est faible au 1er trimestre de 2003**




Source : SCHL, février 2003

en chantier de collectifs restera inférieur à celui enregistré l'an dernier.

À l'heure actuelle, la majorité des logements collectifs neufs inoccupés à Edmonton sont des appartements locatifs, et la plupart sont au centre-ville. Le nombre d'appartements achevés récemment et non écoulés a diminué par rapport à février 2002, mais le rythme des achèvements a ralenti également. Le nombre d'appartements locatifs vacants augmentera, et ce, en raison de plusieurs facteurs : forte construction de logements locatifs, conversion d'un certain nombre d'immeubles en ensembles d'appartements locatifs et logements en copropriété (neufs ou résultant de la conversion d'un bâtiment non résidentiel) achetés par des investisseurs puis offerts en location. Tous ces facteurs freineront la construction d'appartements au cours de l'année.

## Marché des copropriétés neuves très actif

En 2002, les mises en chantier de logements en copropriété ont bondi de plus de 100 % dans l'agglomération, pour atteindre 3 204. Environ les deux tiers sont des appartements, les constructeurs ayant réagi à la forte demande et à la flambée du prix des logements existants. Sur le marché de la revente, les ventes ont été vives et le nombre d'inscriptions courantes a été bas durant une bonne partie de 2002, de sorte que les stocks de copropriétés neuves sont restés faibles. Toutefois, à mesure que le nombre d'inscriptions courantes augmentera sur le marché de la revente et que la remontée des taux hypothécaires fera diminuer l'abordabilité des habitations, la construction de copropriétés devrait ralentir en 2003.

Le changement observé en 2001 (signalé dans notre rapport du printemps 2002) dans la répartition des copropriétés neuves selon la fourchette de prix s'est maintenu en 2002. La proportion de copropriétés (maisons en rangée et appartements) de plus de 140 000 $ est montée à 52 % en 2002, alors qu'elle était de 48 % l'année précédente. Il y a très peu de choix sur le marché des copropriétés neuves pour les acheteurs qui veulent payer moins de 100 000 $. En fait, les petits appartements en copropriété de cette gamme, en général situés au centre-ville, sont encore construits en grand nombre, mais, à cause de la hausse des coûts de construction, la plupart se vendent maintenant entre 100 000 et 120 000 $.

# Marché locatif

## L'offre et les taux d'inoccupation augmentent

Le taux d'inoccupation des appartements dans l'agglomération d'Edmonton est monté de 0,9 %, en octobre 2001, à 1,7 %, en octobre 2002. Cette hausse s'explique en grande partie par l'augmentation de la construction de logements locatifs. En outre, certains facteurs, dont la faiblesse des taux hypothécaires et l'élévation des loyers, pourraient avoir fait croître le nombre de logements vacants, puisque beaucoup de locataires sont devenus propriétaires au cours de la période de 12 mois ayant pris fin en octobre.

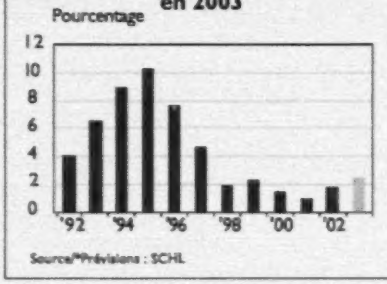
Lorsque la SCHL réalisera sa prochaine Enquête sur les logements locatifs, en octobre 2003, on prévoit que les taux d'inoccupation auront augmenté encore davantage dans la région métropolitaine. Comme le rythme d'écoulement n'est pas aussi rapide que celui des achèvements, le taux d'inoccupation devrait monter pour se situer à près de 2,5 % en octobre, un taux qui reste toutefois bas en comparaison des niveaux historiques. La forte demande de logements locatifs à Edmonton se maintiendra jusqu'en 2004, grâce à la croissance économique, à l'immigration et à la progression du coût de l'accession à la propriété causée par la hausse des prix et des taux hypothécaires.

## Les loyers continuent d'augmenter

De toutes les régions métropolitaines de recensement (RMR) du Canada, c'est celle d'Edmonton qui a affiché les plus fortes augmentations annuelles successives du loyer moyen des appartements entre les enquêtes d'octobre 2000 et d'octobre 2002 de la SCHL. En octobre 2002, le loyer mensuel moyen des appartements s'établissait à 631 $ dans la RMR d'Edmonton, en hausse de presque 8 % par rapport à l'année précédente, tandis que celui des maisons en rangée locatives s'était accru de 7,5 %, soit de 53 $. Cette progression des loyers s'est produite en dépit de la concurrence accrue liée à l'arrivée sur le marché d'ensembles d'appartements neufs. Les propriétaires-bailleurs ont certes tiré parti des conditions tendues sur le marché, mais ils ont aussi dû augmenter les loyers pour compenser l'élévation des frais d'exploitation et pour payer des réparations

Graphique 8

**Plus d'appartements vacants en 2003**




Source/*Prévisions : SCHL

et des rénovations. Par ailleurs, le coût de possession d'une habitation s'est alourdi en 2002, ce qui a permis aux propriétaires-bailleurs d'exiger des loyers encore plus élevés.

La SCHL estime que les loyers moyens dans la RMR afficheront une hausse de 6 % cet automne par rapport à octobre 2002. L'intensification de la concurrence liée à l'achèvement de nouveaux appartements, conjuguée au ralentissement de la hausse du prix des habitations pour propriétaire-occupant, limitera modérément la majoration des loyers cette année. La remontée des taux hypothécaires et l'accroissement des prix feront grimper le coût de l'accession à la propriété en 2003, mais on prévoit aussi que les stocks d'habitations neuves et existantes augmenteront. Par conséquent, les propriétaires-bailleurs devront encore faire attention de ne pas perdre des locataires au profit du marché des logements pour propriétaire-occupant.

L'élévation des taux d'inoccupation calmera aussi l'envie des propriétaires-bailleurs de procéder à d'autres majorations importantes de loyer. Cependant, comme le loyer des appartements neufs entrant sur le marché est souvent beaucoup plus élevé que le loyer moyen des logements existants, l'accroissement de la concurrence ne contribuera pas à modérer les loyers moyens. En outre, le coût des rénovations et des autres travaux d'amélioration est en hausse et le coût des services publics demeure élevé, de sorte que le taux d'augmentation des loyers restera bien supérieur à celui de l'inflation générale.


**Télécopie RAPIDE**
**Rapport sur les logements locatifs**

Pour devancer la concurrence, abonnez-vous à ce service de télécopie et recevez les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs le jour même de leur diffusion!

Cette prépublication des résultats de notre enquête annuelle comprend une analyse et des données sur les loyers moyens des appartements, les taux d'inoccupation et le nombre de logements.

**Disponible annuellement à la fin de novembre**

Communiquez avec le Service d'analyse de marché de la SCHL Tél.: (403) **515-3006**

# Aperçu de la Situation Économique

## Les perspectives demeurent réjouissantes dans la région

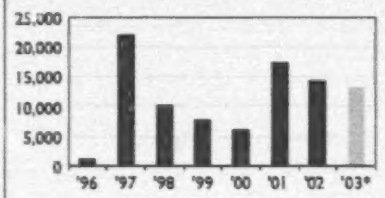
L'incertitude entourant Kyoto et les tensions qui règnent au Moyen-Orient continuent d'assombrir les perspectives relatives à l'investissement dans la province, certaines entreprises ayant annoncé l'hiver dernier que certains projets allaient être retardés le temps de composer avec l'incertitude. Cependant, les questions liées à la sécurité de l'approvisionnement énergétique en Amérique du Nord continueront de faire ressortir le secteur des sables bitumineux comme un bon investissement à long terme. On s'attend à une hausse des dépenses dans le secteur de l'énergie en 2003 ainsi qu'à une intensification des opérations de forage, compte tenu des prix élevés du pétrole et du gaz naturel sur les marchés mondiaux. Par ailleurs, le secteur forestier de l'Alberta subit encore les effets du conflit du bois d'œuvre, compte tenu des droits compensateurs et des droits antidumping prélevés par les États-Unis. Enfin, malgré la menace d'une sécheresse prolongée qui pèse sur le secteur de l'agriculture, on constate que, dans beaucoup de secteurs du centre-nord de l'Alberta, la couverture de neige cet hiver n'avait pas été aussi bonne depuis 1989.

En 2002, le taux de croissance de l'emploi dans la région de la capitale a diminué par rapport au taux élevé de 3,5 % enregistré en 2001. Néanmoins, il s'est créé plus de 14 000 emplois dans la région l'an dernier, soit une hausse de 2,8 %. Le ralentissement observé s'est manifesté en grande partie dans le secteur des services, l'augmentation du nombre d'emplois dans les domaines de la santé et de l'assistance sociale ayant été contrebalancée par les pertes liées aux regroupements réalisés dans les secteurs du commerce de gros, du transport et de l'entreposage. Du côté de la production de biens, l'emploi s'est accru environ autant qu'en 2001, surtout dans les secteurs de la fabrication et de la construction. En 2002, la valeur totale des permis de construire délivrés dans les trois plus grandes municipalités de la région s'est élevée de 26 %, grâce à un bond de 57 % de la construction résidentielle. Cette année, le taux de croissance de l'emploi devrait descendre à environ 2,5 %, ce qui correspond à une hausse approximative de 13 000 emplois.

L'investissement de capitaux a été le moteur de l'économie locale au cours des deux ou trois dernières années – surtout l'investissement dans les sables bitumineux, les pipelines, le secteur pétrochimique et les services. Les prix élevés du pétrole et du gaz ont permis de faire entrer beaucoup d'argent dans le secteur énergétique au cours de la dernière année, et le bilan des entreprises n'a jamais été aussi fort. Petro-Canada prévoit dépenser plus de 4 milliards de dollars au cours des six ou sept prochaines années afin de convertir sa raffinerie de Strathcona pour le traitement du bitume. Par ailleurs, Imperial Oil consacrera 500 millions sur quatre ans à la modernisation de sa raffinerie

Graphique 9

**Création d'emplois stable en 2003**




Croissance annuelle moyenne du nombre d'emplois

Source : Statistique Canada
*Prévision : SCHL

de Strathcona dans le but de produire de l'essence à basse teneur en soufre. En outre, on entreprendra cette année la réalisation du projet de pipeline Bison (1 milliard de dollars), qui servira à transporter du bitume entre Wood Buffalo et le comté de Strathcona. Epcor, compagnie appartenant à la ville, a entrepris un projet d'expansion de 400 millions de dollars de sa centrale électrique de Genesee. TransAlta Corp – son partenaire dans ce projet – prévoit aussi agrandir sa centrale électrique de Keephills (elle a reçu l'approbation réglementaire), au coût de 1,8 milliard, selon la conjoncture économique au cours des prochaines années.

Des dépenses en infrastructure sont prévues également au niveau local : modernisation et expansion du réseau d'assainissement d'Edmonton (145 millions de dollars), expansion du réseau de train léger sur rail (108 millions sur cinq ans), phase 1 du projet de prolongation de la promenade Anthony Henday (220 millions sur 4 ans, c'est-à-dire jusqu'en 2006), phase 3 du projet d'agrandissement de l'aéroport international d'Edmonton (Central Hall, 83 millions de dollars). Par ailleurs, l'université de l'Alberta recevra 120 millions de dollars sur cinq ans des gouvernements fédéral et provincial pour la création de l'Institut national de nanotechnologie.

Le secteur du commerce de détail est un moteur important de l'économie locale et a connu une excellente année en 2002, les ventes ayant grimpé de 8,1 % pour atteindre 12,1 milliards de dollars. La croissance de l'emploi et du revenu disponible a contribué à stimuler les ventes au détail en 2002. La forte activité enregistrée plusieurs années d'affilée du côté des mises en chantier et des ventes d'habitations a favorisé les détaillants, puisqu'elle a créé une vive demande d'articles en tout genre pour la maison. Le Edmonton City Centre Mall subit une cure de rajeunissement de 30 millions de dollars. Enfin, le cinéma South Edmonton Common est en voie de devenir l'un des plus importants de tout l'Ouest du Canada.

Le niveau d'immigration à Edmonton devrait rester assez élevé en 2003, grâce aux possibilités d'emploi dans la région de la capitale qui intéresseront les Canadiens à la recherche d'un poste. Edmonton continuera d'afficher un des taux de chômage les plus bas de toutes les régions métropolitaines, ce qui attirera des travailleurs d'ailleurs au Canada. Ces perspectives pourraient être assombries par une guerre prolongée en Irak, qui risquerait de miner la confiance des consommateurs et la demande d'articles à prix élevé, comme celle de logements.

### Perspectives d'évolution des taux hypothécaires

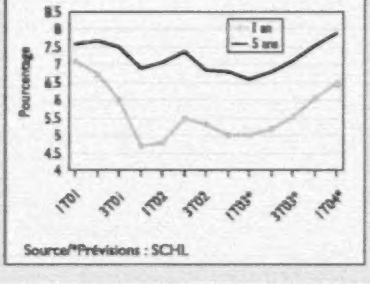
*Les taux hypothécaires sont en hausse mais restent bas en comparaison des niveaux historiques*

Les taux hypothécaires à court terme suivent l'évolution du taux préférentiel des prêteurs, tandis que les taux à moyen et à long termes varient en fonction du coût des fonds sur le marché obligataire. On s'attend à ce que les taux hypothécaires augmentent de pair avec les taux d'intérêt cette année et l'an prochain.

Au cours des dernières années, l'écart entre les taux hypothécaires et le rendement d'obligations comparables est demeuré entre 200 et 250 points de base, ce qui a permis aux prêteurs de négocier des rabais variant entre 50 et 150 points de base par rapport aux taux affichés. Cet écart devrait se maintenir à court terme. En 2003, on estime que les taux s'appliquant aux prêts hypothécaires fermés de un an, de trois ans et de cinq ans varieront respectivement entre 5,00 et 6,25 %, 6,00 et 7,25 % et 6,50 et 7,75 %.

Graphique 10

**Taux hypothécaires à la hausse en 2003**




Source/*Prévisions : SCHL


Pour en Savoir Plus,
Communiquez Avec:

**Richard Goatcher**

*Analyste Principal de Marché*

Téléphone : **(780) 423-8729**
Télécopieur : (780) 423-8702
Courrier électronique :
rgoatche@cmhc-schl.gc.ca

# RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

## PERSPECTIVES DU MARCHÉ DU LOGEMENT, EDMONTON

### MARS 2003

| | 2000 | 2001 | % Var. | 2002 | % Var. | 2003* | % Var. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **MARCHÉ DE L'EXISTANT** | | | | | | | |
| Inscriptions courantes S.I.A.® (juin) | 44,119 | 3,378 | -18.0% | 2,519 | -25.4% | 3,500 | 38.9% |
| VENTES S.I.A.® | | | | | | | |
| Maisons individuelles | 9,978 | 11,258 | 12.8% | 10,411 | -7.5% | 9,900 | -4.9% |
| Log. en copropriété | 3,173 | 3,792 | 19.5% | 4,194 | 10.6% | 4,200 | 0.1% |
| Total | 14,189 | 16,079 | 13.3% | 15,619 | -2.9% | 15,000 | -4.0% |
| Prix S.I.A.® | | | | | | | |
| Maisons individuelles | 139,966 | 150,874 | 7.8% | 171,599 | 13.7% | 182,500 | 6.4% |
| Log. en copropriété | 87,762 | 92,592 | 5.5% | 109,726 | 18.5% | 119,000 | 8.5% |
| Moyenne | 124,203 | 133,441 | 7.4% | 150,258 | 12.6% | 160,000 | 6.5% |
| **MARCHÉ DU NEUF** | | | | | | | |
| Log. achevés et inoccupés (déc.) | | | | | | | |
| Maisons individuelles | 554 | 370 | -33.2% | 318 | -14.1% | 400 | 25.8% |
| Log. coll. (jum., en rangée, app.) | 594 | 507 | -14.6% | 453 | -10.7% | 600 | 32.5% |
| Mises en chantier | | | | | | | |
| Maisons individuelles | 4,072 | 4,959 | 21.8% | 6,860 | 38.3% | 5,700 | -16.9% |
| Log. collectifs | 2,156 | 2,896 | 34.3% | 5,721 | 97.5% | 3,800 | -33.6% |
| Total | 6,228 | 7,855 | 26.1% | 12,581 | 60.2% | 9,500 | -24.5% |
| Prix moyens - log. neufs | | | | | | | |
| Maisons individuelles | 183,512 | 188,821 | 2.9% | 204,921 | 8.5% | 222,000 | 8.3% |
| **MARCHÉ LOCATIF** | | | | | | | |
| Taux d'inoccupation (oct.) | 1.4 | 0.9 | | 1.7 | | 2.5 | |
| Loyer, 2 ch. (var. en % sur 12 mois) | 4.5 | 8.8 | | 8.4 | | 6.0 | |
| **HYPOTHÈSES CONCERNANT LES PRÉVISIONS** | | | | | | | |
| Taux hypothécaires (3 ans) | 8.17 | 6.88 | -1.3 | 6.28 | -0.6 | 6.43 | 0.1 |
| Taux hypothécaires (5 ans) | 8.35 | 7.41 | -0.9 | 7.02 | -0.4 | 7.01 | -0.0 |
| Personnes occupées | 487,950 | 505,150 | 3.5% | 519,350 | 2.8% | 532,350 | 2.5% |
| Croissance de l'emploi (nbre d'emplois) | 6,000 | 17,200 | | 14,200 | | 13,000 | |
| Taux de chômage | 5.3 | 4.9 | | 5.3 | | 5.2 | |
| Migration nette (1er mai - 30 avril) | 8,409 | 8,154 | | 10,500 | | 9,000 | |

** Prévisions de la SCHL*

*Sources : SCHL, Statistique Canada, Chambre immobilière d'Edmonton*

*1 Service inter-agences (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.*

©2003, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication dans toute autre langue sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.